

**Entscheidungsbegründung**  
**zur**  
**Ergänzungssatzung B 372 Ratingen-Breitscheid „Oeschberg“**

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB  
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB

**Inhalt:**

**1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

**1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich**

**1.2 Planerische Vorgaben**

1.2.1 Regionalplan

1.2.2 Landschaftsplan

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

**1.3 Bestand**

1.3.1 Umweltdaten

1.3.2 Bebauung

1.3.3 Verkehr

1.3.4 Versorgung

1.3.5 Altlasten

1.3.6 Vorbelastungen

**1.4 Planungsziele**

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

1.4.2 Planverfahren

1.4.3 Verfahrensstand

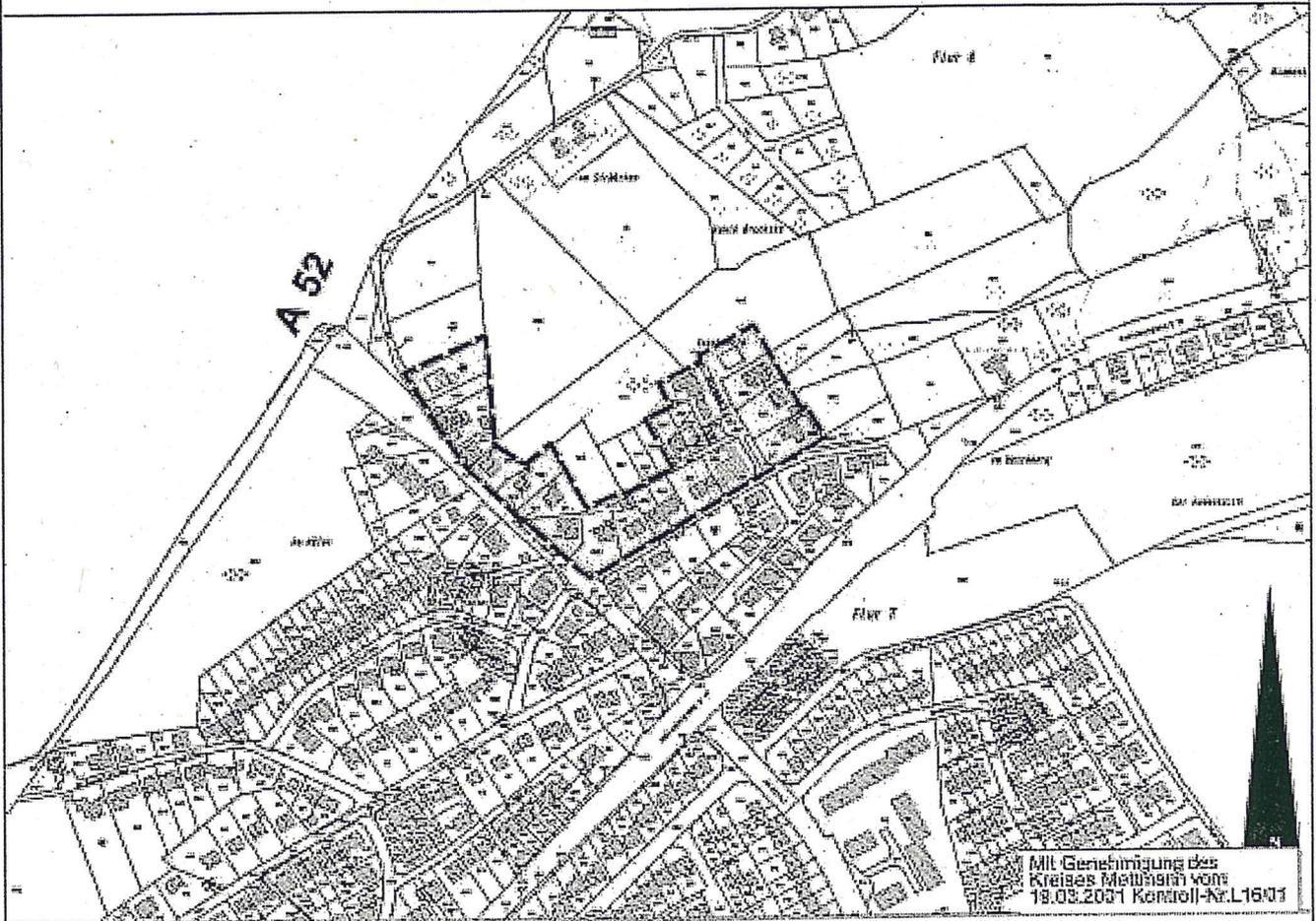
**2. Planinhalt**

**2.1 Art der baulichen Nutzung**

**2.2 Maß der baulichen Nutzung**

**2.3 Bauweise**

Übersichtskarte M 1: 5000



Grenze des  
räumlichen Geltungsbereichs



geplantes Baufeld



# STADT RATINGEN

## Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

### Stadtplanung 61.12

## Ergänzungssatzung B 372

### Ratingen-Breitscheid, " Oeschberg "

Gemarkung: Breitscheid

Flur: 7

## **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

### **1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich**

Das Satzungsgebiet liegt im Stadtteil Ratingen-Breitscheid, östlich der Bundesautobahn A 52 (Düsseldorf – Essen) und nördlich der K 19 („Kahlenbergsweg“).

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Breitscheid, Flur 7 und umfasst die nachfolgenden Flurstücke:

276/47, 517, 577, 677, 679, 680, 1314, 1315, 1331, 1333, 1335, 1337, 1339, 1511, 1525, 1526, 1622, 1629, 1679 (teilweise), 1702, 1703, 1704, 1713, 1714, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1748, 1752, 1753, 1754, 1804, 1805, 1806, 1807, 1849, 1850 und 1899.

Der Satzungsgebiet ist in der beiliegenden Übersichtskarte grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

### **1.2 Übergeordnete Planungen**

#### **1.2.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP '99) stellt das Verfahrensgebiet als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich und überlagernd als Regionalen Grünzug (RGZ) dar. Unter einem regionalem Grünzug sind „Freiraumbereiche -insbesondere in Verdichtungsgebieten- zu verstehen, die als Grünverbindung oder Grüngürtel wegen ihrer freiraum- und siedlungsbezogenen Funktionen zu erhalten, zu entwickeln oder zu sanieren und vor anderweitiger Inanspruchnahme besonders zu schützen“ sind.

#### **1.2.2 Landschaftsplan**

Das Satzungsgebiet wird vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes, Kreis Mettmann, erfasst (vgl. Anlage). Demnach gehört der Teilbereich östlich der Stichstraße „Oeschberg“ zu dem Entwicklungsraum „Waldgebiet bei Hösel und Angertal zwischen A 44 und A 3“ (B 1.1-13). Ziel ist es, „die wertbestimmenden Strukturen dieses Entwicklungsraumes zu erhalten“ (z. B. einzelne Bachtäler mit der angrenzenden Grünlandnutzung, Relikte von Auen- und Bruchwäldern). Entlang der Bundesautobahn A 52 ist ein Bereich mit dem Entwicklungsziel „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissions-schutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ (B 1.5-2) belegt. Das Teilgebiet westlich der Stichstraße gehört zu dem Entwicklungsraum „Mintard“ (B 1.6-2), d. h., die derzeitige Landschaftsstruktur ist bis zur Realisierung der Bauleitplanung zu erhalten.

#### **1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt das Satzungsgebiet westlich der Erschließungsstraße „Oeschberg“ als Wohnbaufläche und östlich derselben als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (vgl. Anlage).

2561600

2561800

2562000

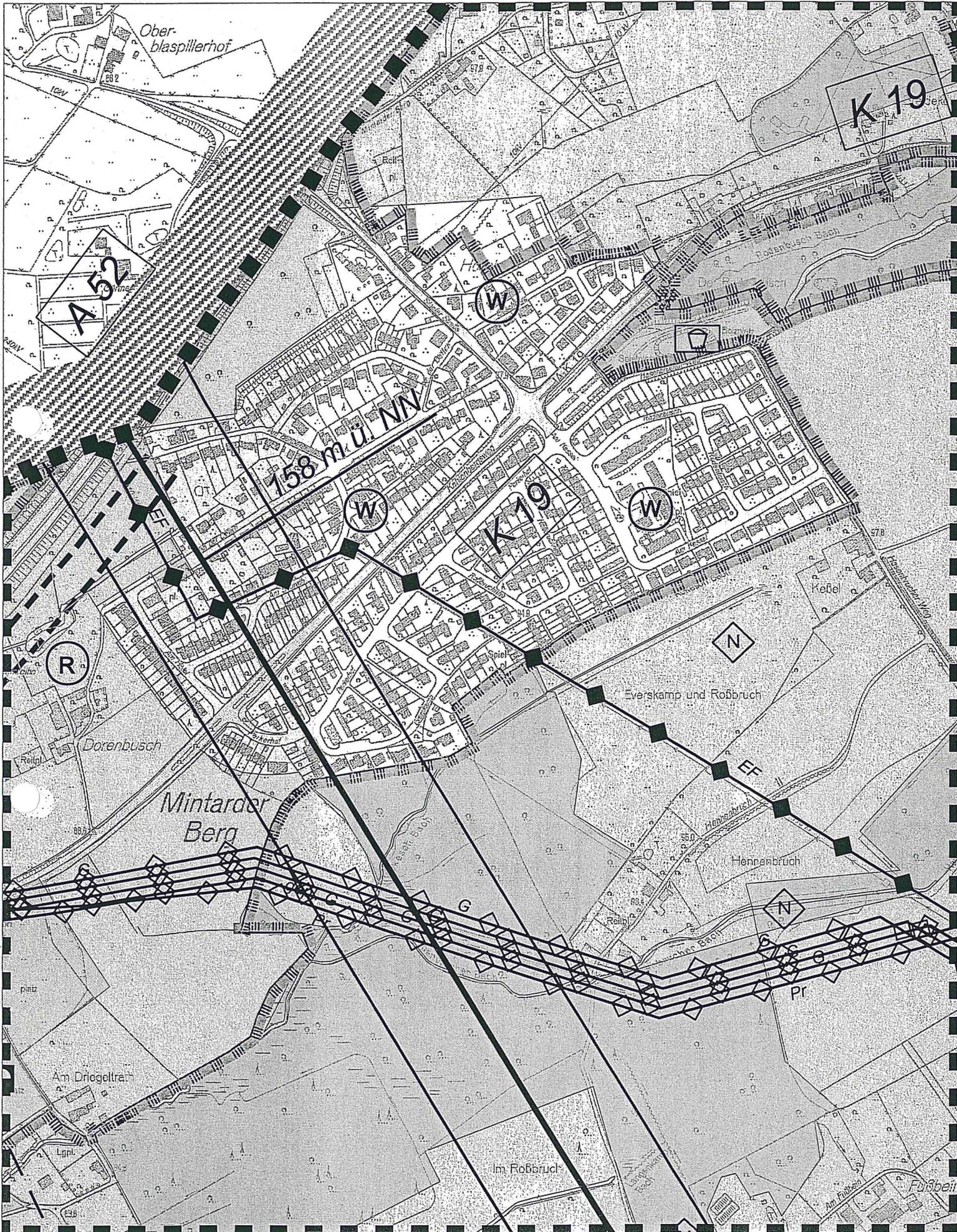
# Landschaftsplan Kreis Mettmann



5693000  
5693200  
5693400  
5693600  
5693800  
5694000

Everskamp und Robbruch

# Flächennutzungsplan Stadt Ratingen



Mit der Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung erfolgt zugleich eine Rücknahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Mit der Beteiligung der öffentlichen Planungsträger nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) haben diese gemäß § 7 BauGB, sofern sie den Inhalten dieser Satzung nicht widersprechen, ihre Planungen dem veränderten Flächennutzungsplan der Gemeinde (Wohnbaufläche wird Fläche für die Landwirtschaft) anzupassen

### **1.3 Bestand**

#### **1.3.1 Umweltdaten**

Der Verfahrensbereich liegt im Ausläufer der Wedauer-, Tiefenbroicher-, Markwälder auf der rechtsrheinischen sandig-kiesigen Niederterrasse. Als Bodentypen sind anzutreffen: Braunerde, Pseudogley-Braunerde und Pseudogley. Das Versickerungsvermögen im Oberboden ist als mittel bis gering einzustufen. Zusätzliche Niederschlagsmengen können daher nicht zur Versickerung gebracht werden. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 2,0 m.

#### **1.3.2 Bebauung**

Innerhalb des Satzungsgebietes existieren neben mehreren freistehenden Gebäuden vereinzelt auch Doppelhäuser, die im Sinne des § 3 BauNVO (Reine Wohngebiete) vorwiegend dem Wohnen dienen.

#### **1.3.3 Verkehr**

Der Verfahrensbereich ist über die „Stooter Straße“ und die Straße „Oeschberg“ sowie von ihr abzweigende Anbindungen erschlossen.

Das Satzungsgebiet wird von den Buslinien 014 (Ratingen-Breitscheid, Am Kessel – Ratingen -Hösel S), 016 (Ratingen-Breitscheid, Am Kessel – Ratingen-Ost S) und DL 1 bedient

Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 200m.

#### **1.3.4 Versorgung**

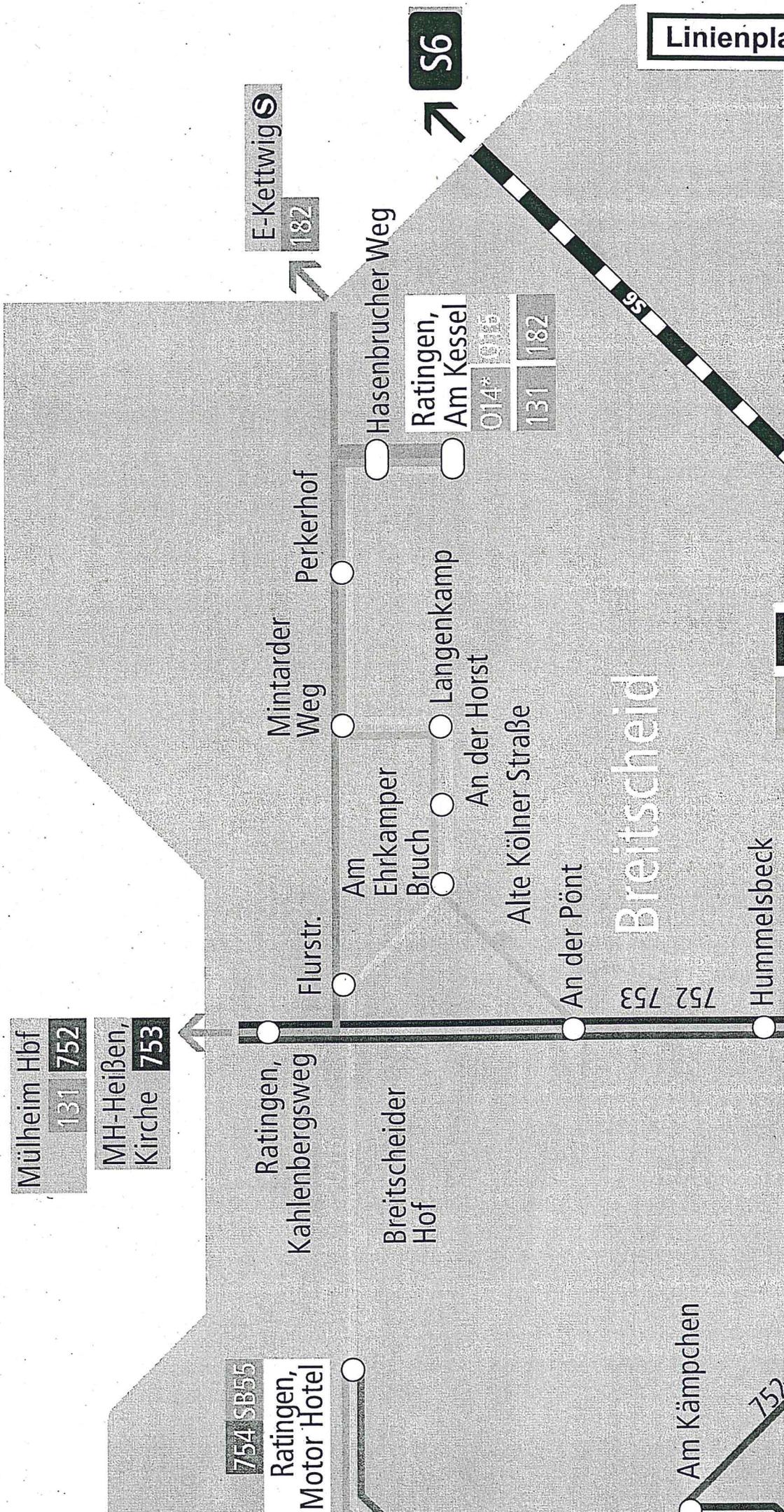
Der Anschluss des Satzungsgebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom) ist sichergestellt.

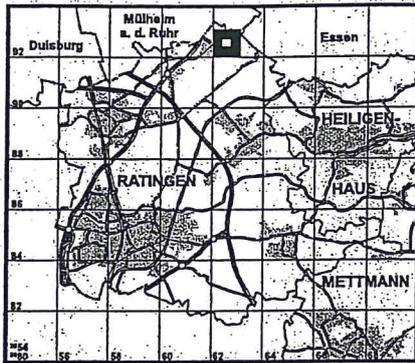
#### **1.3.5 Altlasten**

Es liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

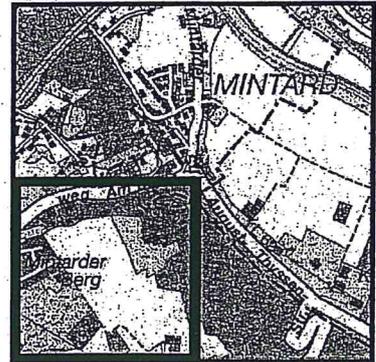
Südlich der K 19 („Breitscheider Weg“) befindet sich die Altablagerung „Kahlenbergsweg“ (Nr. 6292/1 Ra, vgl. Anlage)). Es handelt sich um einen schmalen Siepen, der u. a. mit Abraum aus einem Bleibergwerk verfüllt wurde. Ein Gutachten aus dem Jahr 1999 kommt zu dem Ergebnis, dass „eine Gefährdung von Schutzgütern ..... ausgeschlossen werden (kann).“

Linienplan VRR



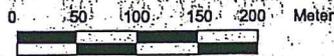


■ Karte  
6292 Ratingen

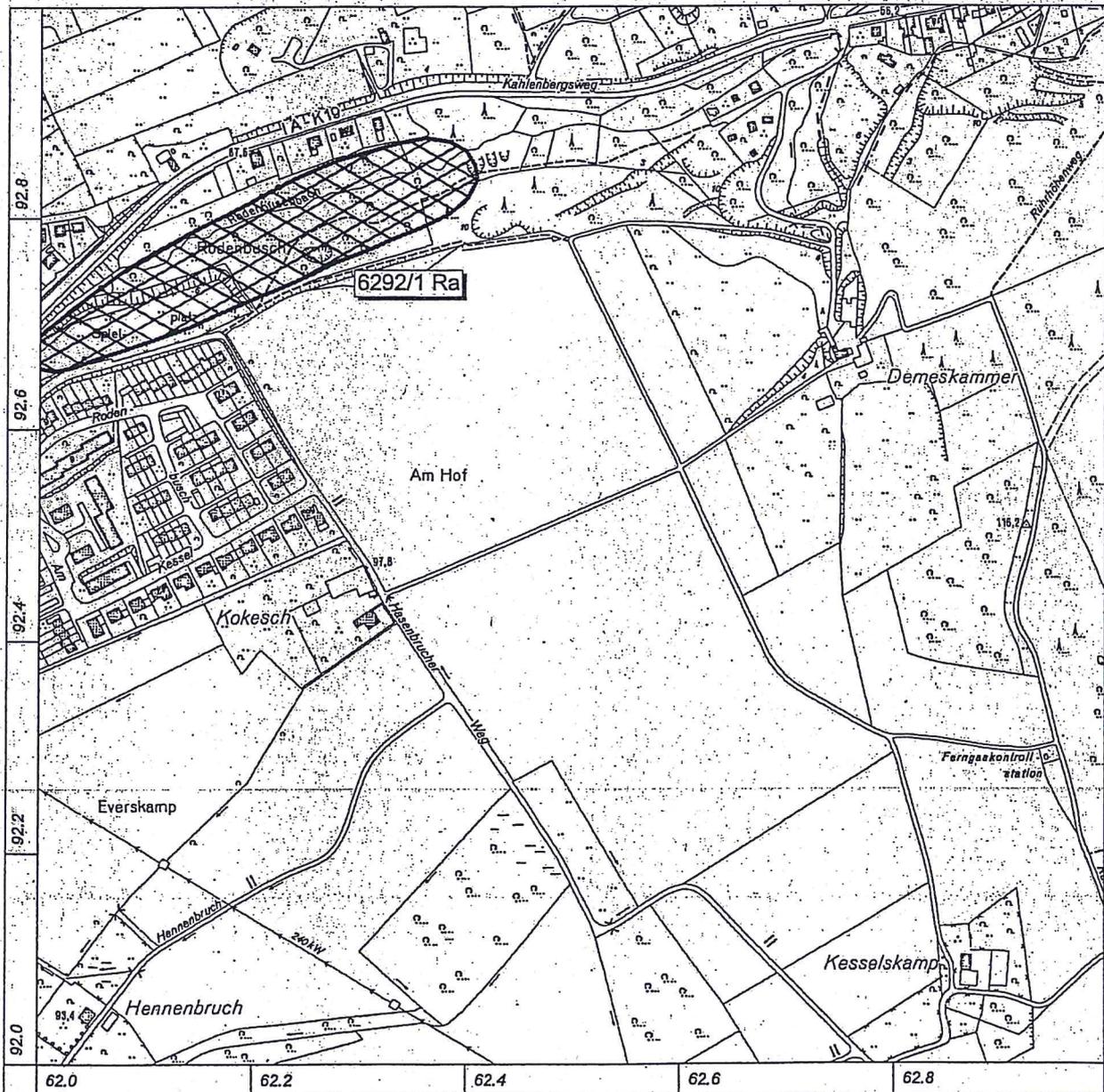


(c) Rechte der Kartengrundlagen  
(Übersichtskarte, Regionalkarte, DGK 5)  
beim Kataster- und Vermessungsamt des  
Kreises Mettmann.

- Inhaltsverzeichnis Ratingen    ■ Karten    ■ Pläne    ■ Fotos    ■ Sonstiges    ■ Liste



6292



### 1.3.6 Vorbelastungen

#### • **Fluglärm**

Der Satzungsbereich liegt im Bauschutzbereich des **Flughafens Düsseldorf**, und zwar unterhalb des An- und Abflugsektors 23 R, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone. Mit auftretendem Lärm muss dennoch gerechnet werden.

#### • **Verkehrslärm**

Dem Lärminderungsplan Ratingen-Lintorf/-Breitscheid vom Oktober 1999 können östlich der „Stooter Straße“ tagsüber (6-22 Uhr) Schallimmissionspegel (Straßenverkehr mit Autobahnen – Anlage 6) zwischen 60 und 65 dB(A), entlang der Straße „Oeschberg“ Schallimmissionspegel zwischen 55 und 60 dB(A) und nachts (22-6 Uhr – Tabelle 9) östlich des oberen Teilabschnittes der „Stooter Straße“ (Haus-Nr. 30, 28 und 26) zwischen 55 und 60 dB(A) für das restliche Satzungsgebiet zwischen 50 und 55 dB(A) entnommen werden.

In Ergänzung zu dem Lärminderungsplan wurde ein Gutachten zum lärmbedingten Gesundheitsrisiko erstellt, welches für die Gebäude „Oeschberg 17, 23-25, 27“ und „Stooter Straße 16“ jeweils einen äquivalenten Dauerschallpegel über 24 Stunden im Außenbereich in Höhe von 60,0 dB(A) angibt.

Da der Satzungsbereich als ein „Reines Wohngebiet“ (WR) einzustufen ist, sind zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerten in Höhe von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Ziffer 2.5 „Immissionsschutz“).

#### • **Anbaubeschränkungszone**

Das Satzungsgebiet liegt im Nahbereich der Bundesautobahn A 52 und unterliegt bis zu einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, den Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG). Es gelten die nachstehend genannten Hinweise:

- Nur solche Bauanlagen dürfen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch z. B. Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen gefährden oder beeinträchtigen,
- Alle Beleuchtungsanlagen sind innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,
- Weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise dürfen mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Alle diesbezüglichen Abstimmungen sind mit der zuständigen Fachbehörde, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Außenstelle Wesel, zu führen.

#### • **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergab keine Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgrün-

## Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

**Auflagen:** Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de).

Im Auftrag  
gez. Schiefers

dungen etc. wird dennoch eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die konkrete Vorgehensweise ist dem Merkblatt zu entnehmen, welches dieser Begründung als Anlage beiliegt.

- **Bodendenkmäler**

Bei einer Bebauung sind die in den §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmäler) und 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) enthaltenen Bestimmungen zu beachten.

## 1.4 Planungsziele

### 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Das Satzungsgebiet liegt im Nord-Osten, am Rande des Siedlungsgebietes Breitscheid-Nord. Der Stadt Ratingen liegt ein Bauantrag vor, der seit der Genehmigung im Jahre 1987 immer wieder auf Antrag des Bauherren verlängert wurde. Nach heutiger Rechtslage liegt das geplante Bauvorhaben jedoch im Außenbereich und könnte somit nicht mehr ohne weiteres genehmigt werden. Zudem befindet sich das Grundstück des Antragstellers im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann. Es ist Bestandteil eines zuvor bereits erwähnten Entwicklungsraumes. Nördlich der Wohnhäuser „Stooter Straße 28/30“ finden sich neben Stallungen auch Garagen.

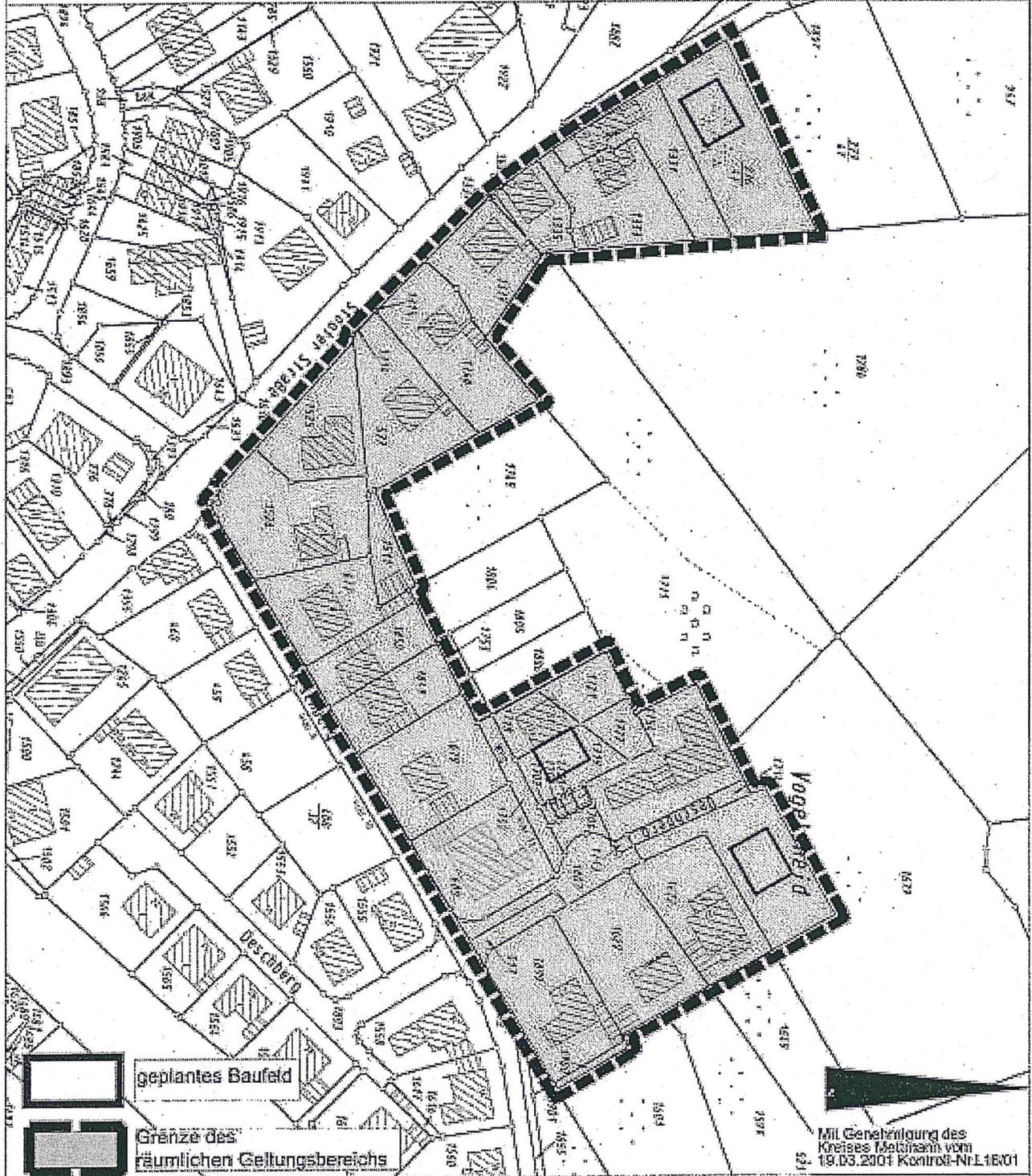
Um eine Verlängerung der jahrzehntelang erteilten Baugenehmigung erreichen zu können sowie wegen der besseren Verträglichkeit (Minderung der Geruchs- und Lärmbelastung) mit der angrenzenden Wohnbebauung die Voraussetzung zu schaffen für die Änderung einer baulichen Nutzung (statt Lagerhallen können Wohngebäude entstehen), bedarf es einer veränderten Rechtsgrundlage: die Entwicklung einer Ergänzungssatzung.

Von diesem Rechtsinstrumentarium kann dann Gebrauch gemacht werden, wenn einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortsteile einzubeziehen sind. Kriterium für diese Einschätzung ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die zuvor genannten Belange führen zu dem städtebaulichen Ziel, im Zuge einer Ergänzungssatzung das Wohngebiet „Oeschberg“ zu arrondieren. Die Festschreibung als Wohnbereich ermöglicht zum einen eine rechtssichere Entscheidung über eingehende Bauvoranfragen und Bauanträgen und zum anderen die Berücksichtigung der Ziele, festgeschrieben im Landschaftsplan des Kreises Mettmann (Erhalt wertbestimmender Landschaftsstrukturen) unter Einschluss bereits versiegelter Flächen.

Im Zuge knapper werdenden Baulandes ist es sinnvoller, Siedlungsränder behutsam zu arrondieren bei gleichzeitiger Beachtung der Umweltbelange (z. B. Landschaftsschutz), statt unerschlossene Baugebiete im Außenbereich neu zu entwickeln.

Übersichtskarte M 1: 1500



**STADT RATINGEN**

**Der Bürgermeister**

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

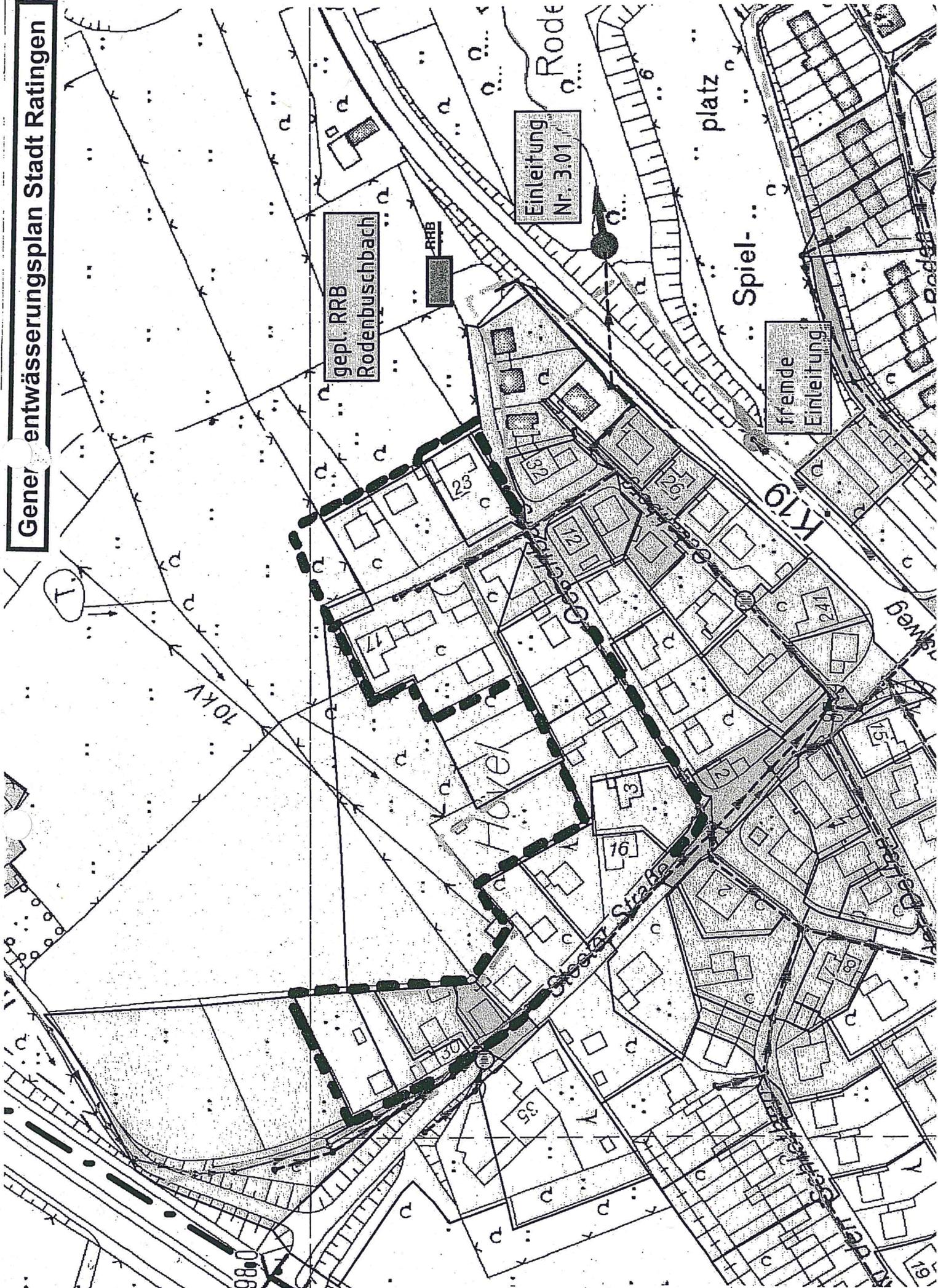
**Stadtplanung 61.12**

**Ergänzungssatzung B 372  
Ratingen-Breitscheid, " Oeschberg "**

Gemarkung: Breitscheid

Flur: 7

**Gener** entwässerungsplan Stadt Ratingen



hang bebauten Ortsteilen) sowie den Gestaltungsmerkmalen der Nachbarschaft.

### 2.3 Bauweise

Das Satzungsgebiet ist geprägt von Einzel- und Doppelhäusern mit geneigten Dächern. Jedes Neubauvorhaben hat diese Vorgabe zu beachten.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

Hinweis: Die für die evtl. Versorgung der neuen Baugrundstücke notwendigen Nebenanlagen (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser) sind im Satzungsgebiet generell zulässig. Im Einzelfall ist die Zustimmung des hiervon betroffenen Grundstückseigentümers erforderlich.

#### 2.4.1 Energie

- **Strom/Gas**

Die Versorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

#### 2.4.2 Abwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

- **Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers ist über die in den Straßen „Oeschberg“ und „Stooter Straße“ betriebsfertig liegenden Kanäle gesichert.

- **Regenwasser**

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt derzeit über die vorhandenen Regenwasserkanäle ungedrosselt in den „Rodenbuschbach“. Der Verfahrensbereich ist als Prognosefläche im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) Breitscheid berücksichtigt (vgl. Anlage) und weist für die Regenwasserkanäle keinen hydraulischen Sanierungsbedarf aus.

- **Regenrückhaltebecken**

Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet geschieht derzeit ungedrosselt in den „Breitscheider Bach“. Für diese Einleitung gibt es zurzeit keine gültige Einleitungserlaubnis. Im Generalentwässerungsplan für den Ortsteil Ratingen-Breitscheid wird erläutert, dass zur Drosselung des anfallenden Regenwassers eine Rückhaltung erforderlich ist. Im Rahmen einer Untersuchung wurden mehrere Standorte geprüft.

Als Standort für ein Regenrückhaltebecken (vgl. Anlage) wurde im Rahmen einer landschaftspflegerischen Ersteinschätzung eine Fläche am östlichen Ende der Straße „Oeschberg“ als geeignet eingestuft. Bei diesem Areal handelt es sich um Grünland mit einem hierin liegenden Weg, der das Wohngebiet „Oeschberg“ mit dem „Kahlenbergsweg“ (K 19) verbindet.



Nach jetzigem Stand ist der Bau der Beckenanlage gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept für das Jahr 2016 vorgesehen, da bei der Erarbeitung der Fachplanung zum damaligen Zeitpunkt kein dringender Handlungsbedarf an dieser Stelle gegeben war. Dieser Sachverhalt gilt unverändert.

Gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgeschlossen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft in diesem Falle zu, da die Entwässerung, wie bereits ausgeführt, in Ratingen-Breitscheid im Trennsystem erfolgt.

#### 2.4.3 Löschwasser

Für die Bekämpfung von Schadenfeuer ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet.

#### 2.4.4 Fernmeldeanlagen

Vor Durchführung der Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Telekom AG eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.

### 2.5 **Immissionsschutz**

Die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50/40 dB (A) tagsüber/nachts werden aufgrund der Ergebnisse des Lärminderungsplanes von Oktober 1999 durchgehend überschritten (vgl. Ziffer 1.3.6).

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 errechnet sich aus dem Beurteilungspegel nach DIN 18005-Teil 1, addiert um 3 dB (A). Für das Satzungsgebiet ist unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen für Wärmedämmung mindestens ein Schalldämm-Maß für Außenbauteile gemäß DIN 4109 in Höhe von 40 dB(A) vorzusehen. Darüber hinaus sind für zum Schlafen geeignete Räume schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen entsprechend den Bestimmungen der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ einzubauen.

### 3. **Auswirkungen der Planung**

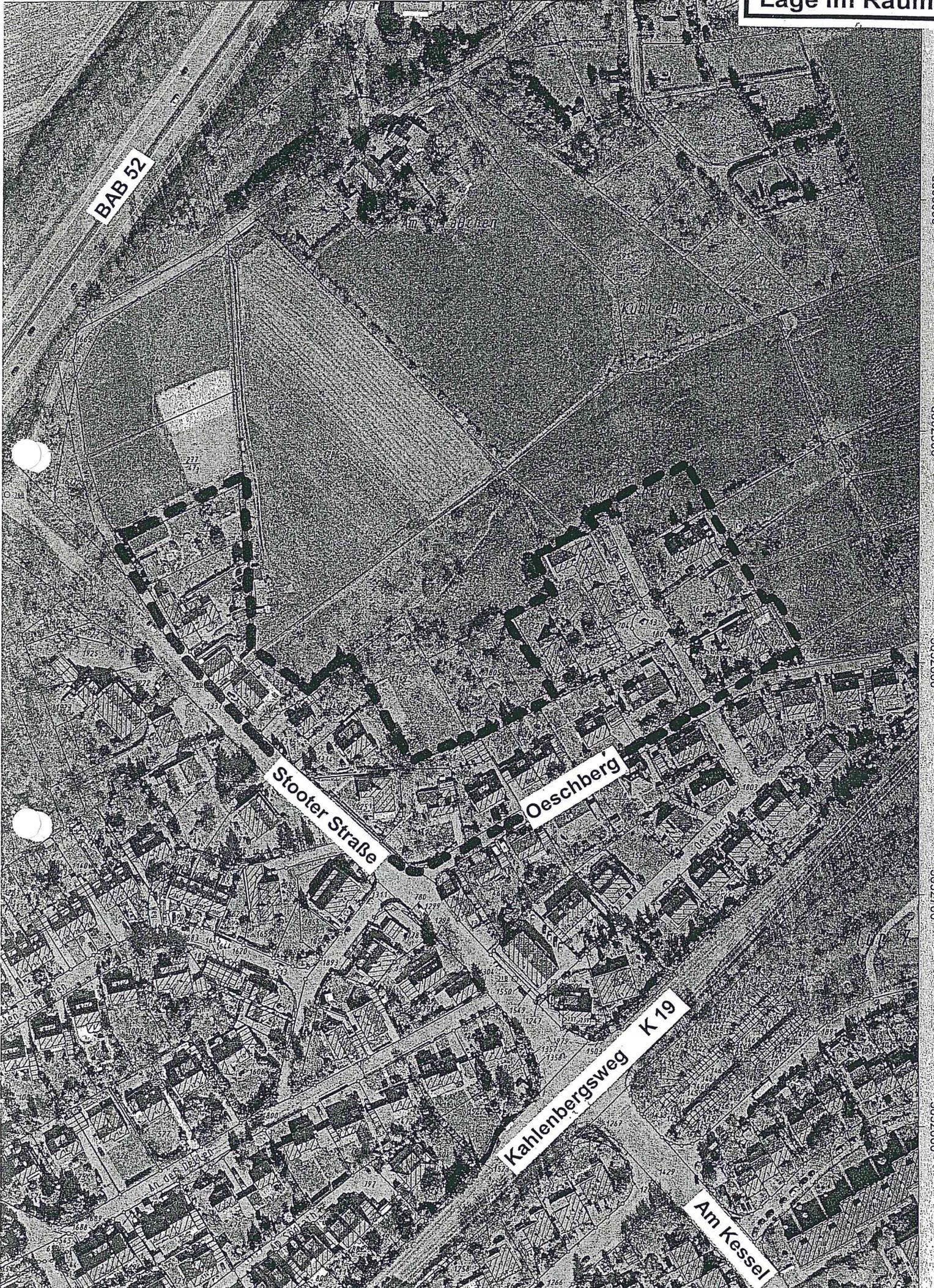
#### 3.1 **Bilanz**

Größe des Satzungsgebietes ca. 17.521 m<sup>2</sup>,

davon:

- Wohnbauflächen 16.998 m<sup>2</sup>,
- Straßenverkehrsflächen 523 m<sup>2</sup>.

Lage im Raum



- Schutzgut Boden: nerisch oder landwirtschaftlich genutzt.  
Mit der Ergänzungssatzung wird eindeutig der Siedlungsrand zur offenen Landschaft hin definiert.
- Schutzgut Wasser: Über den Bestand hinaus können Baumaßnahmen in geringem Umfang (Auf der Grundlage des § 34 BauGB) realisiert werden.
- Schutzgut Klima/Luft: Die Luftqualität erfährt durch die Auswirkungen der Satzung (3 Neubauten) keine Beeinträchtigungen.
- Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Mit der Festschreibung des Siedlungsgebietes kommt es nicht zu einer Veränderung des vorhandenen Landschafts- und Ortsbildes.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In dem Satzungsgebiet liegt kein Denkmal bzw. Bodendenkmal.

#### Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 BauGB (Ergänzungssatzung) i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) erfolgt und sich hiernach die Zulässigkeit der 3 Neubauten beurteilen lässt (Bebauung im Zusammenhang bebauter Ortsteile), wird gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassender Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen- Monitoring) findet daher keine Anwendung.

#### **4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

#### **5. Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Ratingen entstehen durch das Satzungsverfahren hinsichtlich der Erschließung keine Kosten.

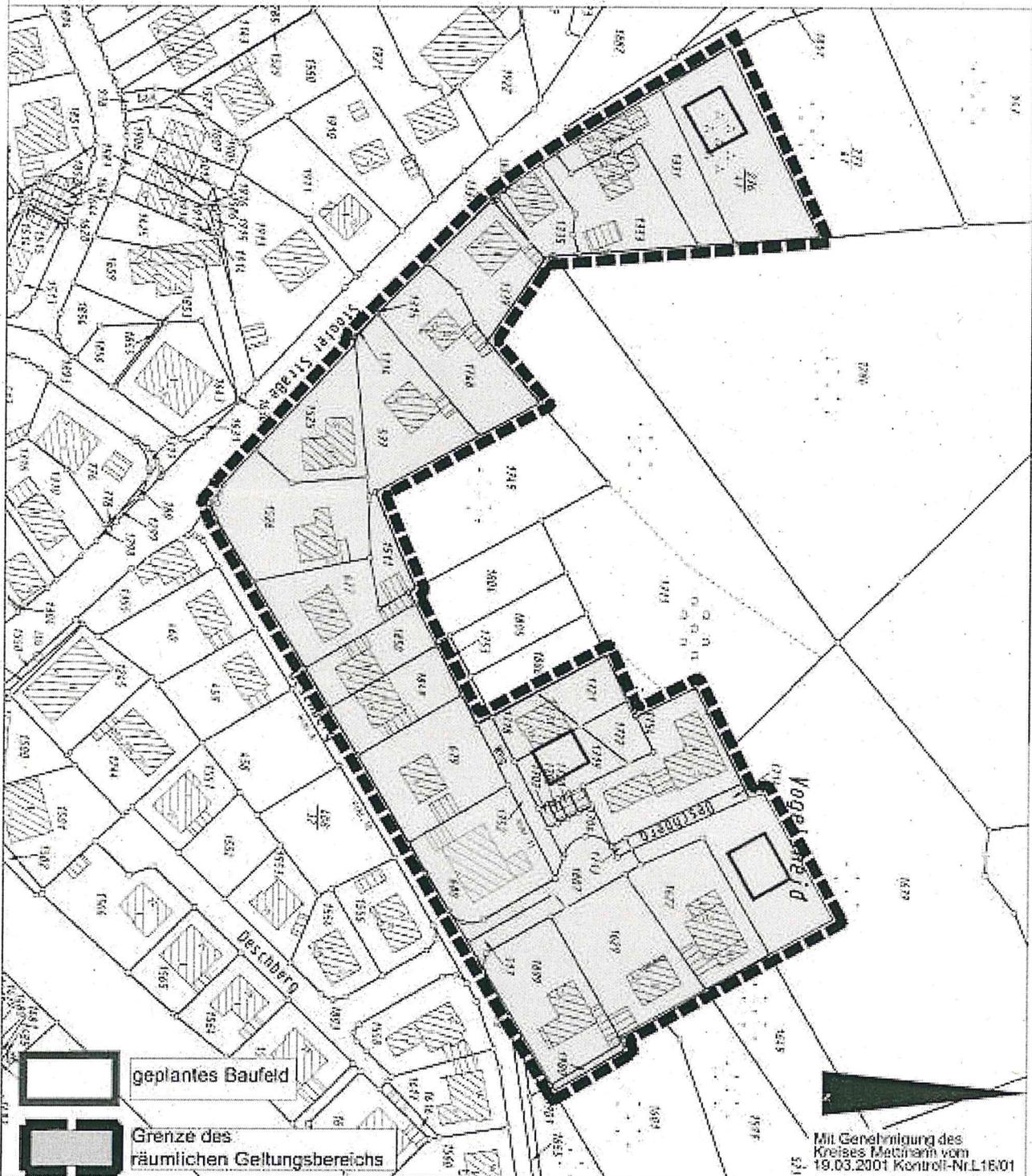
#### **6. Realisierungszeitraum**

Mit baulichen Maßnahmen kann unmittelbar nach Rechtskraft der Satzung begonnen werden.

Im Auftrag:

  
(Hölzie)  
Städt. Baudirektor

Übersichtskarte M 1: 1500



**STADT RATINGEN**

**Der Bürgermeister**

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung 61.12

**Ergänzungssatzung B 372**  
**Ratingen-Breitscheid, " Oeschberg "**

Gemarkung: Breitscheid

Flur: 7